

메릴랜드주지사 Parris Glendoniny에 의해 시작되었고, 지금은 미국 뉴저지에서 서부 지역까지 계속적으로 입법화가 확장되고 있다.

Smart Growth는 지금까지의 성장패턴을 바꾸어 보다 실용적 개발방식을 제시하는 것이다. 일반적으로 지금까지의 개발과 성장패턴은 녹지를 개발하여 녹지 속에 거주하는 것을 선호하며, 기존의 전통적 주거환경과 개발방식의 설계는 만족하지 않는 것이었다. 이에 대해 Smart Growth 주창자들은 녹지를 훼손하는 개발과 성장방식에 반대하고 있다.

이러한 교외화개발에 반대하여 기존의 커뮤니티를 다시 창조하고 활성화하는 또 하나의 시도가 1980년대 후반 북미에서 일어나기 시작했다. 건축가이며 도시설계가인 Aderes Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, Peter Calthorpe를 중심으로 TND(*Traditional Neighborhood Development*)와 TOD(*Transit Oriented Development*)의 설계개념이 등장했다.

TND는 20세기 초의 커뮤니티를 복원하는 새로운 개발방식이다. 자동차 위주의 교외지역 개발방식과 대조적으로 사람들의 마음속에 있는 커뮤니티를 복원하고자 했다. TND는 세부 설계지침을 가지고 개발하는 것으로서, 주택·업무지역·쇼핑센터 등을 격자형으로 내부도로를 통해 연결하였다. 또한 건물의 크기와 건축적 설계에 의해 각각 군집을 형성하면서 동시에 다양한 연령, 사회경력, 기능을 수용할 수 있도록 하였다. 커뮤니티는 보행으로 가고자 하는 장소를 쉽게 다닐 수 있는 면적을 적정규모로 제한하였다.

## 2. 뉴어바니즘

1993년 Andres Duany, Plater-Zyberk, Calthorp, Polyzoide에 의해 뉴어바니즘의 행동강령이 제정되었다. 행동강령은 중심도시에 투자 없이 도시를 무질서하게 교외로 확산시키며, 소득과 인종분리의 문제가 생기고, 환경오염과 농경지의 훼손이 심각해져서 전통적 커뮤니티를 붕괴시킨다는 관점에서 마련되었다.

뉴어바니즘을 명확하게 정의하는 것은 쉬운 일이 아니다. 뉴어바니즘은 신전통주의

(*neo-traditionalism*)와 같은 개념으로 서로 혼용하여 쓰고 있으며, TND와 TOD를 총괄하는 용어이다. 뉴어바니즘이란 현대 생활을 구성하는 주택·직장·쇼핑·레크리에이션을 보행친화적이며 조밀한 복합용도의 근린지역으로 개발하고, 이를 대중교통수단으로 연결하여 보다 큰 지역차원의 체계를 구성하려는 도시계획의 새로운 개발개념이다. 기본원리는 커뮤니티계획과 설계에서 개인보다 공공을 중요시 여기는 것이다.

뉴어바니즘은 도시성장의 일부를 담당하는 수법으로서 대도시권의 특성에 따라 어떠한 성장전략이 필요하고 유용한지를 찾아내는 데 이용될 수 있다. 어떤 광역권은 성장이 느려서 기존 도시 내의 미개발지대로도 성장에 필요한 토지를 충분히 공급할 수 있고, 성장속도가 빠른 광역권에서는 미개발된 교외지역의 개발전략을 통해 필요한 개발용지를 확보할 수 있다. 그리고 경우에 따라서 어떤 광역권에서는 미개발지 개발, 재개발, 그리고 위성도시 개발을 포함한 3개의 개발전략을 모두 필요로 할 수도 있다. 그러나 중요한 것은 개발의 질이며, 어디를 개발하느냐 혹은 어떤 규모로 하는 것은 아니다.

## 1) 성장의 위기

광역적 맥락에서 뉴어바니즘의 필요성을 이해하려면 대도시가 어떻게 발전해 왔는지 이해해야 한다. 지금까지의 도시성장은 주로 교외지역에서 대대적으로 일어났다.

초기의 교외지역 개발은 대도시권에 가까이 인접한 외곽에 주택 전용의 지역사회를 건설하는 것이었다. 그리고 교외 주택지역이나 소도시를 기존 중심도시(직장이 이곳에 있음)와 연결하는 고속도로를 건설하였다. 교외지역은 땅값이 싸기 때문에 광역권에 사는 근로자들에게 좋은 주택을 공급하였다. 또한 주택이 들어섬에 따라 수요에 맞추어 소매상점, 서비스업, 위락업, 그리고 공공시설들이 개발되었다.

교외지역의 인구나 주택 등의 규모가 일정규모를 넘어서면 교외지역에서 직장이 생겼다. 이른바 ‘에지시티’(edge city)가 생겼다. 이와 같이 직장이 있는 에지시티가 성장하면서 그 외곽으로 주거지역이 개발되어 무계획적 도시확산이 일어났다.

대도시권이 형성되면서 환경은 점점 더 혼란스럽고 불안정하게 되었고 장소성도 없어졌다. 대도시권 어느 곳에서도 똑같은 건물모양을 한 연쇄점 같은 것들이 들어서고

지나치게 큰 건물 앞 공원, 획일적으로 분할된 택지의 규모와 형태 등으로 특정장소가 갖고 있어야 하는 특성이 없어졌다. 이러한 특색 없는 교외지역은 우리에게 아무런 매력을 주지 못하고 점점 더 자동차 의존도를 높이며 가족관계를 불안정하게 했다. 차를 타고 달리면서 보면 똑같은 건물만 보이고 재미없는 인공적 환경만 보게 된다. 이러한 환경에서 인간은 고독만을 느낄 뿐이다.

사람들은 사생활을 보장받을 수 있고, 기동성이 좋으며, 안전하고 좋은 집을 소유할 수 있기 때문에 교외로 이주했었다. 그러나 미국의 경우 교외생활은 오히려 고독, 병리증가, 오염, 제반 비용부담의 증가 등 많은 문제를 낳는 경우가 많았다. 즉, 도시외곽에 건설된 무계획적 교외화는 결국 괴롭고 피곤한 생활이 될 수밖에 없었다.

반면에 도심은 경제력을 교외지역으로 빼앗겨서 불량하게 되었다. 정주패턴(*settlement pattern*)은 우리가 거주하고 생활하는 데 물리적 바탕(*physical foundation*)이 되는 데, 이러한 정주패턴이 나뉠 경우 이에 따른 개발방식과 지역의 용도지역지구제는 연령·소득·인종(*ethnic*)·가족형태(*family type*)에 따라 세분화될 수밖에 없을 것이다. 이로 인해 사람들과 그들의 활동은 독립적이 되었고, 혼잡과 오염발생이 점점 더 심각해졌으며, 다양하고 인간적 환경이 있는 지역사회에 살 수 있는 기회는 점점 멀어졌다. 원래 우리 사회는 자연과 더불어 살고, 지역이 갖고 있는 특성과 지역사회가 갖는 물리적 한계에 맞게 개발되었으며, 지역의 기후·식물들·조망·항구·구릉지 등에 따라 그 지역의 특성을 느낄 수 있었다. 그러나 오늘날은 매연, 포장, 토양오염, 자연 서식생물의 감소, 오염된 물 등으로 주거지역의 환경과 전통적 가정의 기준이 파괴되고 있다.

우리가 자연을 위협하면 자연은 그 위협을 우리에게 돌려준다. 각 장소마다 갖고 있는 자연의 특성을 알고, 그 특성들을 지역사회의 설계에 담아 우리가 사는 도시에 집합시키며, 자연특성의 균형을 유지하는 것은 우리가 사는 장소들을 지속가능하게 하고, 또한 정신적으로 기쁨지게 해준다.

## 2) 도시성장을 위한 개발방안

성장으로 인한 문제들은 개발의 규모나 계획, 위치를 규제함으로써 해결될 수는 없다. 이러한 문제들은 성장 자체의 특성과 본질을 다시 생각해 봄으로써 풀 수 있다. 성장의 문제를 논할 때 어디를 개발하고 얼마나 개발하며 어떤 유형으로 개발하고 밀도는 얼마로 하며 성장이 꼭 필요한가에 대해 논의해야 한다.

도시의 무계획적 확산(*sprawl*)은 많은 문제를 일으켰기 때문에 교외지역 개발보다는 기존 도시를 개발하는 것이 도시의 무절제한 확산을 방지하는 데 적합할 수 있다. 무계획적 신도시 건설은 대부분의 경우 녹지를 파괴한다. 따라서 종합계획에 의한 기존 도시중심의 지역사회개발은 긍정적 효과가 크다. 또한 재개발은 새로운 개발을 위한 적절한 수단이 될 수 있다. 높은 성장수요가 있는 광역권의 토지수요를 충족시키기 위해 할 수 있는 방법을 다음 네 가지로 요약 할 수 있다.

첫째, 총 성장규모를 제한한다. 그러나 총 성장규모만 제한할 경우, 즉 광역적으로 성장을 규제하지 않으면서 특정지역의 성장만을 규제할 경우 그곳에서는 개발을 막을 수 있지만 다른 곳에서 필요한 개발이 일어나 오히려 무질서한 도시확산을 조장할 수 있다. 광역적 차원에서 성장을 규제하지 않고 지역적으로만 규제하면 문제를 타 지역으로 확산시키는 결과가 된다.

둘째, 대도시권을 둘러싸고 있는 작은 도시들과 교외지역들의 성장을 수요가 충족될 수 있도록 제한 없이 허용한다. 기존 교외지역이나 소도시들의 성장을 규제하지 않는 것이 현재 우리가 쓰고 있는 성장전략이다. 이러한 전략은 도시를 무질서하게 확산시키고, 교통량을 증가시키며, 역사적으로 가치 있는 주거지를 훼손시키게 된다.

셋째, 재개발과 개발가능지를 이용한다.

넷째, 도심과 대중교통수단이 연결될 수 있는 근접한 위치에 신도시를 만들고 새로운 개발을 허용한다.

### (1) 미개발지 개발과 재개발

미개발지를 개발 혹은 재개발함으로써 기존의 도시기반시설을 최대한 활용하면서 녹지를 보존할 수 있다. 미개발지 개발과 재개발이 광역권 성장정책의 중심이 될 수도 있다. 그러나 미개발지를 이용함으로써 대부분의 새로운 개발에 대한 수요를 흡수할 수 있다고 생각하는 것은 비현실적 생각이다. 왜냐하면 개발수요를 충족시킬 만한 미개발지가 없을 경우도 있고 기존 주민이 개발 자체를 반대할 때도 있기 때문이다.

지난 30년간 대부분의 도시에서 미개발지를 개발하고 또 재개발을 통해 성장목표를 달성하려고 했지만 많은 경우 실패했다. 이러한 개발방법을 달성하기 위해서는 법적·제도적 지원장치가 필요하고 기존 주민들에게 적절한 도시기반시설을 제공해 줄 필요가 있다.

### (2) 신도시와 위성도시 개발

미개발지 개발이나 재개발을 통해 필요한 성장규모를 달성할 수 없을 때 신도시나 위성도시를 고려할 수 있다. 이러한 지역은 대중교통시설이 잘 되어 있고 보행자 접근이 좋은 곳이라야 한다. 그러나 이러한 개발 역시 도시를 확산시키는 것이다.

### 3) 도시의 교외화 현상과 뉴어바니즘

1990년 초부터 새로운 도시설계수법이 도입되어야 한다는 움직임이 있었다. 신전통주의적 계획이라고도 부를 수 있는 새로운 도시설계방식의 필요성이 논의되기 시작했다.

아마도 뉴어바니즘은 장래 환경을 고려한 가장 적합한 방법이 될 것이다. 도시교외화로 인한 도시의 무계획적 개발의 확산으로 너무나 많은 문제들이 발생했기 때문에 뉴어바니즘은 소중한 우리의 상(象, icon)을 되돌려 놓는 데에도 크게 기여할 것이다. 우리 도시의 전통적 모습은 도시가 조밀하게, 이웃과 이웃이 잘 연결된, 토지이용과 토지이용이 서로 잘 연결된 모습이다.

인간은 역사적 관점에서 볼 때 상호안전을 위해 서로 함께 어울려 살았으며, 살아가는 데 필수자원들인 물·식량을 비롯하여 창구·철도역·직장 등을 중심으로 모여 살았다. 자동차의 출현으로 도시가 일일도보권을 넘어 급격히 확대되었고 자동차도로도

끝없이 뻗어서 건설되었다. 그 결과 중심도시의 인구가 지나치게 증가하고 범죄와 질병이 늘어나면서 사람들은 점차 도시를 떠나게 되었다.

세계적으로 2차대전 후 교외지역은 사람들이 선호하는 주거지가 되었다. 이러한 교외화와 도시의 확산은 장점도 있지만 우리 사회를 분절시켰고, 친구들이나 친척들이 서로 멀리 떨어져 살게 되었으며, 지역사회의 예산과 기금들도 효과적으로 쓰이지 못하고 도로건설·상수도 건설·전기공급·전화공급·교통문제 해결·오염대책·안전·사회복지·주택공급 등 지나치게 여러 분야에 나누어 사용되어 예산과 기금투자의 효과가 낮아졌다. 고속도로, 전화, 텔레비전 등 물리적·전자적으로 도시를 연결하는 네트워크가 잘 발달되었지만 역설적으로 우리는 분절된 사회에 살고 있다. 이러한 네트워크들이 우리가 서로 가깝게 위치해서 살고 싶은 환경을 대신할 수 없다. 2차대전 이후 세계에 널리 유행한 교외화는 다음 세대들이 선호하는 도시의 성장방식으로는 적절하다고 말할 수 없다.

무계획적 교외화의 대가는 크다. 과거에는 자랑할 만했던 근린지역들이 크게 훼손되었고 도시사회가 분화되는, 기능적으로 이상해지는 현상이 생겼다. 뿐만 아니라 범죄율이 높아지고 환경문제가 점점 더 심각해졌다. 불필요한 자동차의 지나친 이용이 우리가 만들어 놓은 환경들을 황폐화시켰다. 이러한 변화는 서서히 진행되기 때문에 변화를 바로 느끼는 것이 쉽지 않다. 그러나 이제 우리는 이러한 변화와 문제를 깨닫게 되었다. James Howard Kunstler는 *The Geography of Nowhere*에서 교외화의 문제점에 대해 종합적으로 고찰하고 있다. 교외화의 원인은 여러 가지가 있다. 자동차의 보급, 개발업자의 욕심, 관리들의 안목부족 등 많은 원인이 있음을 Kunstler는 설명하고 있다.

뉴어바니즘은 이러한 문제점들을 치유하기 위한 강력한 수단이 될 수 있다. 교외화를 가장 이상적인 주거로 생각했던 ‘꿈’ 때문에 우리의 환경은 너무나 많이 훼손되고 망가져 버렸다. 뉴어바니즘에서는 다음과 같은 것들은 제안하고 있다.

첫째, 다양한 주거형식의 공급을 통해 다양한 지역사회를 만들어야 한다. 질적으로 좋은 아파트와 도시형 연립주택(*townhouse*)을 주민에게 제공하고 2호 연립, 4호 연립(*quadruplex*)과 같은 주거도 공급하여 다양한 사회를 구성해야 한다.

둘째, 뉴어바니즘은 단순히 과거를 재생하는 것이 아니다. 다만 1900~1920년대의 전통적 도시계획 개념을 빌리는 것으로, 자동차·대형상점과 같은 현대 사회의 여건·요소·시설 등을 전통적 도시계획개념에 접목시키는 것이다.

현대사회의 이점도 많다. 즉, 컴퓨터와 모뎀을 통한 원격통신(*telecommuting*) 방식과 홈오피스(*home-office*) 라든지 근린작업센터(*neighborhood work center*) 같은 생활방식을 가능하게 한 점은 과학기술의 발전이 우리에게 준 혜택이라 할 수 있다. 원격통신을 통해 장거리 여행을 하지 않고서도 많은 정보를 얻을 수 있고, 또 돈을 절약할 수 있게 되었다. 뿐만 아니라 가족과 친지들과 보내는 시간이 늘어난 점은 현대 사회의 큰 이점이다. 또한 원격통신의 활용으로 집과 직장이 보다 가까워지게 되었다. 경제학자 Gack Lessinger는 이와 같이 근무방식의 변화(*home-office, work center* 등)는 교외에 거주하는 것에 대한 매력을 없애 버리고, 반면에 휴가나 은퇴 후에 필요했던 농촌 거주에 대한 선호를 크게 높일 것이라고 예측하고 있다. 실제로 미국의 경우 60년 만에 처음으로 농촌인구가 증가하고 있는 것으로 나타나고 있고, 이는 앞에서 말한 주거지 선호의 변화(교외→농촌)가 일어날 수 있음을 의미한다. 이러한 농촌지역으로의 주거확산은 교외화보다는 훨씬 더 심각할 수 있지만, 토지효용성 측면에서 볼 때 뉴어바니즘계획 수법을 잘 활용한다면 농촌으로의 주거확산이 주는 심각성을 해결할 수 있을 것이다. 그러나 이러한 농촌거주지계획에 대해서는 두 가지 관점이 있다. 하나는 모든 가용지가 소모될 때까지는 외곽 농촌지역(*region's edge*)은 개발되어서는 안 된다는 관점이고, 두 번째는 경제적·정치적 현실은 농촌지역(*edge*)의 개발을 필요로 하기 때문에 기존 도심의 활력소가 될 수 있도록 농촌지역을 보다 지속가능한 개발방식으로 새로운 성장을 유도하는 것이 필요하다는 관점이다. 그러나 중요한 것은 두 가지 관점에 대해 뉴어바니즘의 원칙을 어떻게 응용하느냐 하는 것이다.

21세기에서는 자원이 고갈될 미래에 우리의 삶의 질을 어떻게 유지해야 하느냐에 많은 관심과 대책이 마련되어야 한다. 뉴어바니즘은 질 높고 지속가능한 우리의 삶을 목적으로 하고 있으며 다음 세대들이 살아갈 지역사회의 희망이 될 것이다.